

PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



MODIFICATION GENERALE N° 1
DU DOSSIER DE PLUI
APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'S' or similar character, written over a green background.

4.2.3.1 ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (1/7) Modification générale n°1 du PLUi



1. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET



construireensemble.gpseo.fr



I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION.....	1
A. Les caractéristiques du PLUi de GPS&O.....	1
B. Le champ d'application de la modification.....	6
C. Le projet de modification n°1 du PLUi.....	11
D. Les tableaux de superficies de zones et des protections paysagères et patrimoniales...	23
II. EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS.....	26
A. Les évolutions transversales.....	28
B. Les évolutions territoriales	
Achères – Jumeauville.....	117
Juziers – Mousseaux-sur-Seine.....	451
Orgeval – Villennes-sur-Seine.....	814
C. La prise en compte des jugements d'annulations partielles.....	1174

ANNEXE : Identification des arbres remarquables

Glossaire des sigles et acronymes

- **BCP** : bande de constructibilité principale
- **BCS** : bande de constructibilité secondaire
- **BU** : boisement urbain
- **CIL** : cœur d'îlot et lisière de jardin
- **CU** : Communauté urbaine
- **DUP** : déclaration d'utilité publique
- **EB** : ensemble bâti
- **EBC** : espace boisé classé
- **ECP** : ensemble cohérent patrimonial
- **ECU** : ensemble cohérent urbain
- **ECV** : espace collectif végétalisé
- **EPUR** : édifice et patrimoine urbain et rural
- **ER** : emplacement réservé
- **GPS&O** : Grand Paris Seine et Oise
- **LLI** : logement locatif intermédiaire
- **LLS** : logements locatifs sociaux
- **Loi SRU** : loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- **NAF** : naturel, agricole et forestier
- **OAP** : orientation d'aménagement et de programmation
- **PADD** : projet d'aménagement et de développement durables
- **PLHi** : programme local de l'habitat intercommunal
- **PLU** : plan local d'urbanisme
- **PLUi** : plan local d'urbanisme intercommunal
- **POS** : plan d'occupation des sols
- **SDRIF** : schéma directeur de la région Île-de-France
- **TVB** : trame verte et bleue
- **Zone A** : zone « agricole »
- **Zone AU** : zone « à urbaniser »
- **Zone N** : zone « naturelle »
- **Zone U** : zone « urbaine »

Rappel de la légende des plans de zonage communaux

Le dossier de modification a pour objet d'explicitier chaque sujet d'évolution dans une fiche qui lui est dédiée. Ces fiches contiennent des extraits des plans de zonage communaux. Afin de faciliter la lecture des plans de zonage communaux, un rappel de leur légende est inséré ci-après.

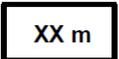
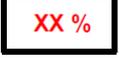
La légende des plans de zonage communaux est expliquée plus en détail dans le « mode d'emploi du PLUi », annexé à ce dossier de modification (se reporter au tome 0 « Pièces administratives », « 1. Pièces introductives »). Ce mode d'emploi est celui publié pour l'approbation du PLUi approuvé et mis en ligne pour le public sur le site de la Communauté urbaine (gpseo.fr).

1. Les prescriptions graphiques du PLUi approuvé

La destination des constructions et l'usage des sols

-  Construction susceptible de changer de destination
-  Emplacement réservé mixité sociale
-  Emplacement réservé
-  Linéaire toute activité
-  Linéaire commercial
-  Servitude de localisation
-  Périmètre d'attente de projet
-  Tracé de voie ou chemin
-  Limite communale

La morphologie et l'implantation des constructions

-  Hauteur
-  Coefficient d'Emprise au Sol - CES
-  Coefficient de Pleine Terre - CPT

Modalités d'application des dispositions réglementaires

-  OAP de Secteurs à Echelle Communale
-  Bande de 50 m
-  Marge de recul (L.111-8 Code de l'Urbanisme)
-  Recul obligatoire

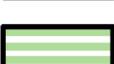
La qualité paysagère et écologique

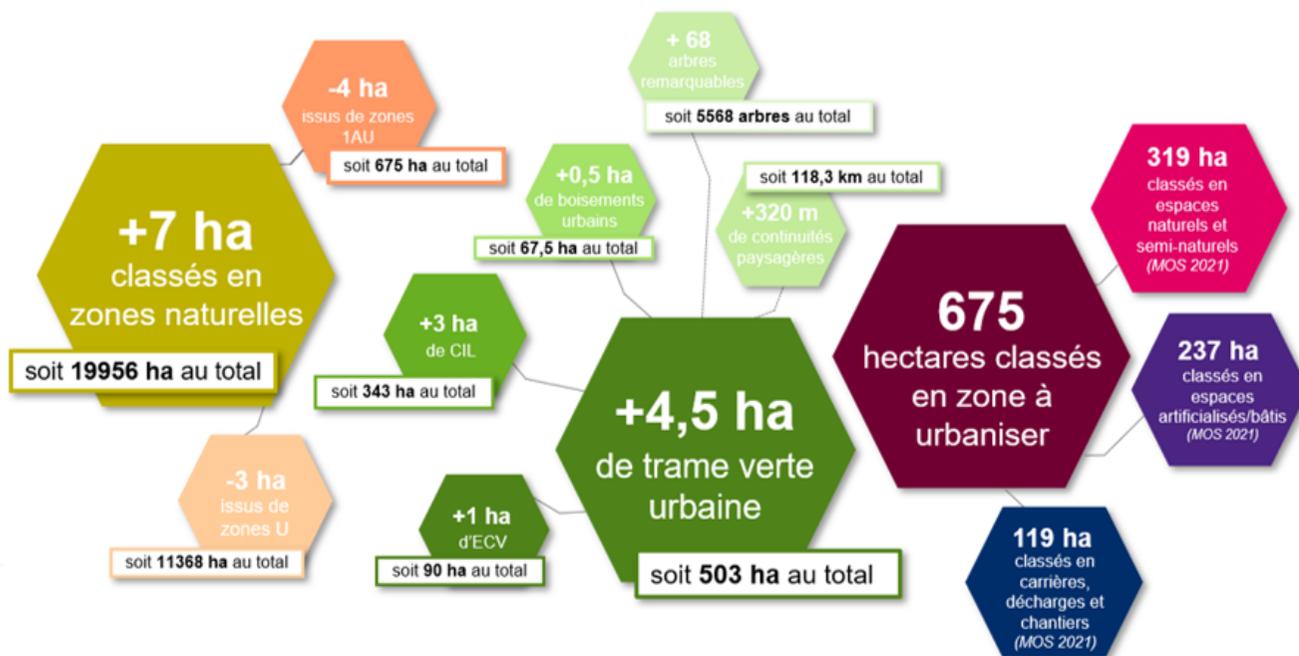
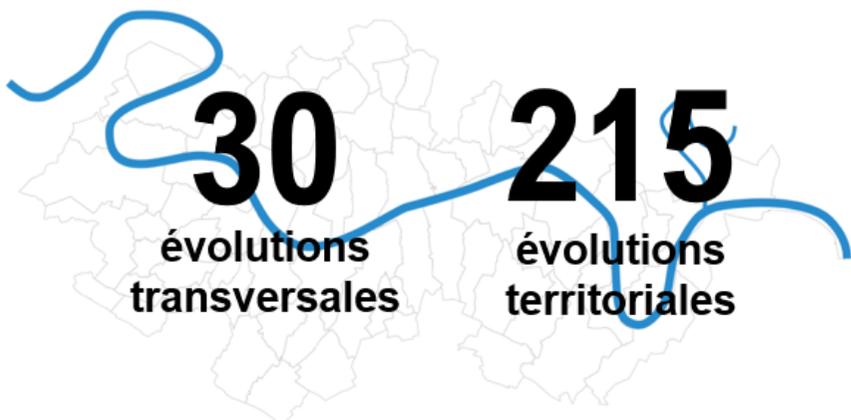
-  Coeur d'îlot et lisière de jardin
-  Espace collectif végétalisé
-  Arbre identifié
-  Continuité paysagère (alignement d'arbres, talus, haie)
-  Boisement urbain
-  Espace boisé classé - EBC

La qualité urbaine et architecturale

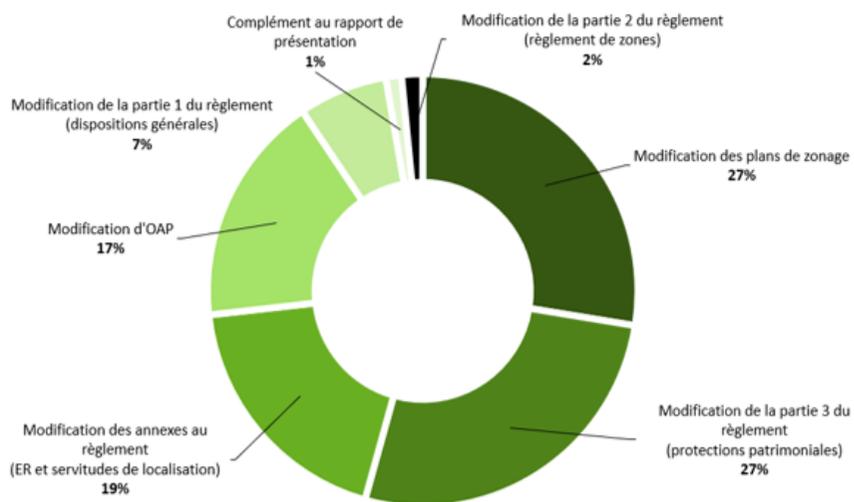
-  Edifice patrimoine urbain et rural avec fiche
-  Ensemble bâti
-  Continuité bâtie
-  Ensemble cohérent
-  Edifice patrimoine urbain et rural dans un ensemble sans fiche

2. Les différentes zones du PLUi approuvé

	UAa - Centre urbain		UEe - Activité économique		AV - Agricole Valorisée
	UAb - Nouvelle centralité		UEm - Activité économique mixte		AP - Agricole Préservée
	UAc - Centre bourg		UEf - Activité portuaire fluviale		NJ - Naturelle parcs et jardins publics
	UAd - Coeur de village et Hameau		UP - Zone Campus Paris Saint Germain		NV - Naturelle Valorisée
	UBa - Péricentre intensification		UX - Equipement		NVj - Naturelle Valorisée jardins partagés
	UBb - Péricentre intermédiaire		1AU - Zone à urbaniser mixte		NVc - Naturelle Valorisée carrière
	UCa - Grand ensemble		1AUE - Zone à urbaniser économique		NVs - Naturelle Valorisée STECAL
	UCb - Ensemble d'habitat collectif		1AUP - Zone à urbaniser Campus Paris Saint Germain		NP - Naturelle Préservée
	UDa - Pavillonnaire diversifié		1AUX - Zone à urbaniser équipement		NPh - Naturelle Préservée Humide
	UDb - Pavillonnaire diffus		2AUm - Zone à urbaniser à long terme à vocation mixte		NPr - Naturelle Préservée réservoir de biodiversité
	UDc - Pavillonnaire ordonnancé		2AUE - Zone à urbaniser à long terme à vocation économique		NE - Naturelle Equipement
	UDd - Pavillonnaire densifié		2AUp - Zone à urbaniser à long terme à dominer d'activités économiques associées au Campus Paris Saint Germain		NEe - Naturelle Equipement d'intérêt collectif et de services publics
	UDE - Pavillonnaire Bord de Seine		2AUx - Zone à urbaniser à long terme à vocation équipement		NEI - Naturelle Equipement Espace de loisirs
					NS - Naturelle Seine
					NSh - Naturelle Seine Ile Habitée



Un renforcement des zones naturelles et de la trame verte urbaine et une limitation de la consommation d'espaces



Les évolutions classées par pièces du PLU modifiées

Les évolutions liées aux emplacements réservés et servitudes de localisation



Les évolutions liées aux OAP



I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION

A. Les caractéristiques du PLUi de GPS&O

1. GPS&O, la création d'une Communauté urbaine hors normes

Créée le 1^{er} janvier 2016, la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) est le résultat de la fusion de six intercommunalités :

- ▶ la Communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) ;
- ▶ la Communauté d'agglomération des Deux Rives de Seine (CA2RS) ;
- ▶ la Communauté d'agglomération Poissy-Achères-Conflans (CAPAC) ;
- ▶ la Communauté d'agglomération Seine et Vexin (SVCA) ;
- ▶ la Communauté de communes Seine Mauldre (CCSM) ;
- ▶ la Communauté de communes des Coteaux du Vexin (CCCV).

La Communauté urbaine s'est construite autour des enjeux nationaux des lois de modernisation de l'action publique territoriale et de l'affirmation des métropoles (dite loi « MAPTAM », 2014) et relative à la nouvelle organisation du territoire de la République (dite loi « NOTRe », 2015). La Communauté urbaine s'inscrit dans la prise de responsabilité des échelons locaux.

CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

- ▶ 73 communes
- ▶ 421.000 habitants (INSEE, 2019)
- ▶ 26 gares et 113 lignes de bus
- ▶ 90 kilomètres de berges de Seine
- ▶ 76% d'espaces agricoles, naturels et forestiers

2. L'élaboration du PLUi : une vision commune du devenir du territoire

La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) a prescrit le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération dès avril 2016 afin de poser les fondations d'un projet de territoire fédérateur et nécessaire à une mise en œuvre cohérente des politiques publiques menées par la Communauté urbaine, ses communes membres et ses partenaires.

L'objectif était d'achever l'élaboration du PLUi de la plus grande Communauté urbaine de France dans un délai contraint afin que ce document puisse être le support de la réalisation de nombreux projets, portés par les communes ou des grands acteurs du territoire, et applicable avant la caducité des plans d'occupation des sols (POS) régissant alors encore certaines communes.

Cet objectif ambitieux, au regard de l'étendue du territoire et d'un calendrier contraint a été atteint. Le PLUi a été approuvé le 16 janvier 2020.

Le PLUi a été élaboré avec les communes membres dans le cadre d'une collaboration régulière, efficace et innovante au sein de la Communauté urbaine.

Dès le début de l'élaboration du PLUi, le parti pris par GPS&O a été de concevoir un document porteur d'une harmonisation de la règle d'urbanisme modernisée sur l'ensemble du territoire.

Le PLUi est volontairement innovant en matière de planification urbaine. Il intègre le nouveau contexte législatif et réglementaire de modernisation des PLU en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 en mettant en œuvre un urbanisme de projet.

Cette nouvelle conception de la règle d'urbanisme :

- ▶ libère d'une application stricte de règles normatives en favorisant une réflexion autour du projet, sa qualité, son insertion dans son site et son inscription dans le cadre général d'un aménagement cohérent ;
- ▶ évite de recourir à des modifications ponctuelles du PLUi.

3. Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&O

Le positionnement de GPS&O, au carrefour de Paris et de la Normandie, en fait un territoire-clé du développement de l'Axe Seine autour des axes portuaire, fluviale et logistique. Le territoire accueille des grands projets structurants de l'ouest parisien : la ligne nouvelle Paris-Normandie (LNPN) et le prolongement du RER E.

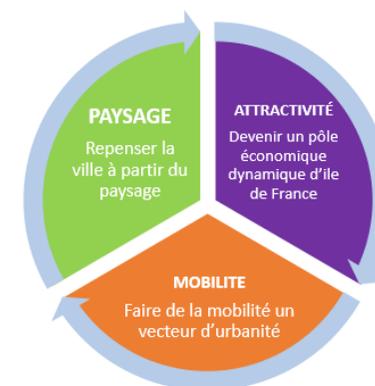
Le long de l'axe de la Seine, le territoire se développe autour de plusieurs pôles urbains avec leurs bassins d'emplois et de services : autour de Mantes-La-Jolie, Les Mureaux, Poissy, Conflans-Sainte-Honorine et Achères. L'attractivité du territoire s'appuie également sur les zones rurales qui occupent les deux tiers de l'espace communautaire et offrent un environnement et un cadre de vie privilégiés à préserver.

En tant que plus grand PLUi d'Île-de-France, le PLUi de GPS&O est un document d'urbanisme singulier. C'est un document unique pour

l'ensemble des communes du territoire avec le parti pris de justifier d'un projet d'aménagement et de développement global à l'échelle de ces 73 communes. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont également permis de mettre en évidence les spécificités du territoire qui sont retranscrites dans les différentes pièces du PLUi.

a. Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) retranscrivant les grands enjeux du territoire

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se décompose en trois axes. À travers son premier axe « La ville paysage », la Communauté urbaine a souhaité protéger et mettre en valeur non seulement les paysages de la vallée de la Seine mais également tous les paysages urbains (Poissy, Mantes-la-Jolie...) et ruraux (Vexin français, bassin Mantois...) du territoire.



Le deuxième axe du PADD « Devenir un pôle économique dynamique d'Île-de-France » traite, quant à lui, de l'enjeu que représente le positionnement de GPS&O par rapport à la métropole du Grand Paris, notamment d'un point de vue économique. L'objectif étant de renforcer cette attractivité.

Enfin, le troisième et dernier axe « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité » vise à développer le territoire à partir des lieux les mieux desservis.

b. Une diversité d'échelles d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) offrant une vision des enjeux d'aménagement futurs

Un des objectifs poursuivis lors de l'élaboration du PLUi de GPS&O était de définir un projet sur l'ensemble du territoire à travers un document unique visant à :

- ▶ harmoniser les documents d'urbanisme des 73 communes membres tout en conservant les spécificités locales ;
- ▶ exprimer des orientations cohérentes pour l'ensemble du territoire, tenant compte d'une vision élargie des enjeux environnementaux, de développement urbain, économique et de mobilité notamment.

À ce titre, l'expression du projet de territoire s'exprime nécessairement à plusieurs échelles :

- ▶ l'ensemble du territoire ;
- ▶ les territoires d'enjeu intéressant plusieurs communes ;
- ▶ les territoires communaux.

Pour appuyer cet objectif, le PLUi comprend quatre types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- ▶ deux OAP définissant une politique d'aménagement à l'échelle du territoire sur les thèmes :
 - du développement des activités commerciales et artisanales ;
 - de la trame verte et bleue et des belvédères sur les grands paysages.

- ▶ 14 OAP couvrant des secteurs à enjeux métropolitains et concernant des territoires qui s'étendent sur plusieurs communes ;
- ▶ 113 OAP concernant des secteurs de projets au sein d'un territoire communal.

L'articulation des différentes échelles des OAP entre elles et avec le règlement écrit et graphique est encadrée dans le règlement du PLUi et dans la première partie de chaque OAP.

Chaque document rappelle le principe d'opposabilité des OAP. Les orientations d'une OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité avec chaque projet d'aménagement ou de construction prévu sur le secteur (et non de conformité comme c'est le cas pour le règlement du PLUi).

c. Un règlement écrit et graphique adapté aux différents contextes territoriaux

Le territoire de GPS&O présente des profils de communes très différents qui vont des villes fortement urbanisées (Les Mureaux, Poissy...) à des villages plus ruraux (Guernes, Drocourt...).

Les principes qui ont guidé l'élaboration des dispositions réglementaires du PLUi visent à :

- ▶ traduire les orientations du PADD pour permettre leur mise en œuvre dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits des sols (instructions des autorisations individuelles : déclaration préalable, permis de construire et d'aménager...);
- ▶ établir un règlement unique et unifié pour les 73 communes, tout en prenant en compte les particularités et l'identité de chacune d'elles ;
- ▶ prendre en compte les projets en cours de réalisation ;

- ▶ composer le règlement selon les nouvelles dispositions issues de la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR, 2014) qui ont pour objet de moderniser le contenu des PLU ;
- ▶ organiser les dispositions réglementaires en plusieurs parties afin de faciliter leur lecture, tout en veillant à leur cohérence interne.

Le règlement du PLUi a donc défini ces zones et ces sous-secteurs en tenant compte de ces objectifs.

En termes de composition, le règlement se compose de quatre parties écrites et d'une partie graphique :

- ▶ la partie 1 rassemble toutes les définitions et les dispositions applicables à la totalité du territoire couvert par le PLUi ;
- ▶ la partie 2 regroupe les règlements de chaque zone et fixe les règles et les normes propres à chacune d'entre elles ;
- ▶ la partie 3 correspond aux protections du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- ▶ la partie 4 correspond aux annexes et plus particulièrement aux emplacements réservés et servitudes de localisation ;
- ▶ la partie 5 regroupe les dispositions graphiques : plan de zonage de synthèse, plans de zonage par commune et plan des enveloppes d'alerte des zones humides.

Toutes ces parties s'appliquent de façon complémentaire, comme le rappelle le chapitre 0.3 du règlement de la partie 1 du PLUi approuvé.

L'ORGANISATION SYNTHETIQUE DU PLUi

- ▶ 27 zones dans le règlement
- ▶ 14 OAP de secteurs à enjeux métropolitains
- ▶ 1 OAP Trame Verte et Bleue
- ▶ 1 OAP Commerce et Artisanat
- ▶ 113 OAP à l'échelle communale

4. Les procédures d'évolutions du PLUi

a. Les précédentes évolutions du PLUi

Le PLUi est un document vivant, qui est amené à évoluer pour s'adapter aux besoins des communes et du territoire. Ces évolutions tiennent compte du cadrage méthodologique et des objectifs ayant guidé l'élaboration du PLUi approuvé le 16 janvier 2020.

Plusieurs mises à jour sont intervenues depuis son approbation :

- ▶ par arrêté n°ARR2020_014 du 10 mars 2020, une première mise à jour intègre l'actualisation du droit de préemption urbain sur le territoire communautaire ;
- ▶ par arrêté n°ARR2021_099 du 15 décembre 2021, une deuxième mise à jour actualise les annexes du PLUi avec l'adoption de nouvelles servitudes d'utilité publique et de nouveaux périmètres en lien avec les annexes à titre d'information du PLUi. À cette occasion, le PLUi a été mis en compatibilité au regard de l'arrêté préfectoral n°78-2021-07-09-00009 du 9 juillet 2021 relatif au projet de requalification de la RD190 à Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine modifiant et créant de nouveaux emplacements réservés sur les deux communes concernées ;

- ▶ par arrêté n°ARR2022_104 du 22 juin 2022, une troisième mise à jour actualise les annexes du PLUi en lien avec les documents à titre d'information.

Le PLUi a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée par une délibération du conseil communautaire du 30 juin 2022 (CC_2022-06-30_18) avec uniquement pour objet de corriger des erreurs matérielles sur la commune de Guerville (cf. additif au rapport de présentation n°4.2.2 de la partie 4 du rapport de présentation du PLUi approuvé).

b. Les procédures d'évolutions du PLUi parallèles et indépendantes de la modification générale n°1

Menées en parallèle de cette modification générale n°1 du PLUi, deux procédures liées à des mises en compatibilité du PLUi pour des projets d'intérêts généraux méritent d'être citées au regard de leur état d'avancement. La concertation avec les habitants est close et les projets sont en cours de saisine de l'autorité environnementale pour avis. Ces procédures sont différenciées de la procédure de modification générale en raison de leur objet. Chaque procédure est indépendante et sans effet l'une sur l'autre.

Ces projets sont :

- ▶ la mise en compatibilité du PLUi liée à une déclaration d'utilité publique sur les communes d'Épône et Mézières-sur-Seine dans le cadre de l'arrivée du RER EOLE (ci-après MECDUP EOLE). Cette procédure est menée en application de l'article L.153-56 du code de l'urbanisme ;
- ▶ la construction de la clinique « Pôle Yvelines » sur le territoire d'Aubergenville. Une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi est en cours.

B. Le champ d'application de la modification

La procédure de modification d'un PLUi s'inscrit dans le cadre légal des articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme. L'article L.153-36 du code de l'urbanisme rappelle que le champ d'application de la modification ne concerne que les évolutions qui :

- ▶ ne modifient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ▶ ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) ;
- ▶ ne remettent pas en cause une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. À ce titre, aucune réduction ou suppression de protection patrimoniale ou de la trame verte urbaine, ni aucune création de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans les zones naturelles ne sera examinée dans le cadre de cette première modification ;
- ▶ n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone dite « à urbaniser » (AU) n'ayant subi aucune ouverture à l'urbanisation ou acquisition foncière significative par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal dans les six ans après sa création ;
- ▶ ne créent pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)

En ce sens, les premières évolutions envisagées par la Communauté urbaine GPS&O entrent dans le cadre d'une

modification avec enquête publique. Cette procédure est privilégiée par rapport à une modification simplifiée puisqu'une partie des modifications a pour objet la réduction des possibilités de construire dans des zones urbaines ou à urbaniser (L.153-41 et L.153-42 du code de l'urbanisme).

Le Président de la Communauté urbaine a donc pris l'initiative de lancer une modification du PLUi de Grand Paris Seine & Oise. Cette modification a pour objet :

- ▶ de corriger des erreurs matérielles et d'améliorer la lisibilité du dossier de PLUi ;
- ▶ de clarifier certaines règles écrites pour une meilleure compréhension et application du règlement ;
- ▶ d'ajuster et de préciser certains zonages règlementaires pour mieux adapter le zonage au regard du contexte environnant ou des dynamiques de projet. Ces évolutions mineures portent principalement sur des changements de catégorie au sein d'une zone urbaine mixte, d'une zone urbaine mixte à une zone naturelle ou de reclassement possible d'une zone urbaine mixte en zone urbaine spécialisée. Quelques adaptations de zonage visent à assurer davantage de cohérence avec les risques naturels ou la qualité des paysages ;
- ▶ d'ajuster ou de supprimer des prescriptions graphiques. Par exemple : la réduction, suppression ou création d'emplacements réservés, l'ajout ou suppression de linéaires commerciaux, des compléments en matière d'étiquette de hauteur, ajout de changement de destination possible visant la valorisation de constructions existantes en lien avec l'accueil du tourisme en zone naturelle ou agricole, etc ;
- ▶ d'ajuster, de supprimer et de créer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (à échelle communale ou à enjeux

métropolitains) pour tenir compte de l'évolution de certains projets ou de leur achèvement ;

- ▶ de consolider et compléter certaines protections patrimoniales, aucune réduction de ces protections n'étant possible ;
- ▶ de renforcer les protections paysagères et notamment la trame verte (ajout de protections graphiques réglementaires, aucune réduction de ces protections n'étant possible ;
- ▶ de faire correspondre le document matériel qu'est le PLUi (plan de zonage notamment) avec la réalité juridique liée aux jugements d'annulations partielles du Tribunal administratif de Versailles en date du 28 juillet 2021.

Compte tenu de la taille importante du territoire et du nombre de points potentiels d'évolution, une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi a été réalisée dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. Par ailleurs, la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « ASAP », soumet à la concertation obligatoire, prévue par l'article L103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de modification des documents d'urbanisme avec évaluation environnementale.

Cette procédure de modification n°1 du PLUi n'a pas été établie par la Communauté urbaine seule ; elle est le fruit d'un travail de collaboration avec l'ensemble des 73 communes de GPS&O.

La première modification du PLUi a été lancée en 2021. Le lancement de cette procédure a d'ailleurs été annoncé lors d'une conférence des Maires en date du 18 mars 2021 qui a permis d'informer l'ensemble des communes du territoire. De plus, des courriers et mails au printemps 2021 ont été envoyés aux 73 communes pour les informer du lancement de la modification et leur expliquer les modalités de collaboration avec GPS&O.

De mars à décembre 2021 a eu lieu une phase de recensement et d'échanges techniques avec les 73 communes, afin d'étudier toutes leurs demandes d'évolution du PLUi dans le respect du champ d'application de la modification et du cadrage méthodologique du PLUi. Ces échanges techniques ont pu revêtir diverses formes : courriers officiels, échanges mail, échanges téléphoniques, rendez-vous en communes. Pendant cette phase de collaboration itérative, chacune des communes de GPS&O a pu faire part de ses demandes.

Après ce premier temps d'échange, une phase de concertation avec la population a été engagée et ouverte en octobre 2021.

Les modalités de cette concertation et ses objectifs ont fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire du 23 septembre 2021 (CC_2021-09-23_13). Menée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de GPS&O, elle avait pour objectifs de :

- ▶ garantir une information éclairée des habitants sur le dossier de modification afin qu'ils puissent formuler des avis et observations éventuels ;
- ▶ permettre aux habitants d'exprimer leurs demandes d'évolution du PLUi, dès lors qu'elles respectent le champ d'application de la modification précisé ci-dessus, ainsi que les orientations du PADD.

Pour s'informer sur le projet de modification n°1 du PLUi :

- ▶ un dossier de concertation papier a été ouvert sur demande uniquement et avec prise de rendez-vous, au siège social de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, Immeuble Autoneum, rue des Chevries, à Aubergenville (78410) ;
- ▶ un dossier de concertation papier a également été mis à disposition dans chaque commune du territoire aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf week-ends, jours de fermeture exceptionnelle et jours fériés, étant précisé

que cette modalité de consultation physique pouvait être modifiée en fonction des contraintes sanitaires.

Ce dossier de concertation compilait l'ensemble des délibérations relatives à la procédure et tous les supports de communication édités durant la démarche. Il a été complété au fur et à mesure de la parution des documents ;

- ▶ le site internet dédié au PLUi, construireensemble.gpseo.fr, a été mis à jour et alimenté tout au long de la démarche de concertation ;
- ▶ une lettre PLUinfo, diffusée en ligne et dans les dossiers de concertation, est parue le 22 octobre 2021 pour rappeler le cadrage général de la procédure et les grands enjeux de la modification n°1 ;
- ▶ une réunion d'information pour le grand public (habitants, associations locales ainsi que toute personne intéressée par le sujet) a été organisée en visioconférence le 5 avril 2022 pour présenter les objectifs de la concertation engagée au titre de la modification du PLUi.

Le public a également pu faire part de ses observations sur le projet et d'éventuelles nouvelles demandes d'évolution du PLUi :

- ▶ en remplissant le formulaire mis en ligne sur le site internet dédié construireensemble.gpseo.fr ;
- ▶ en écrivant dans un des registres de concertation mis à disposition au siège social de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et dans chaque commune du territoire selon les mêmes modalités que pour le dossier de concertation visées précédemment ;
- ▶ en envoyant un message électronique à construireensemble@gpseo.fr ;

- ▶ en envoyant un courrier postal à l'attention du Président de GPS&O, Immeuble Autoneum, rue des Chevries – 78410 Aubergenville ;
- ▶ en participant à la réunion d'information pour le grand public prévue durant la phase de concertation.

Le bilan de la concertation a été acté par délibération du conseil communautaire le 22 septembre 2022 (CC_2022-09-22_09). Le bilan de concertation joint au présent dossier (*se reporter au tome 0 « Pièces administratives », « 2. Pièces administratives relatives à la procédure de modification »*) acte le bon déroulement et le respect des modalités de la concertation prescrites :

- ▶ l'information sur le projet et les possibilités pour chacun de s'exprimer ont été diffusées largement. En témoignent le nombre de contributions déposées (près de 500) en un peu plus de huit mois de concertation (communes rurales, péri-urbaines ou très urbaines) ;
- ▶ les outils dématérialisés ont été fortement plébiscités : près de 200 demandes ou remarques ont été formulées via le site internet et son formulaire en ligne et 93 par mail, près de 200 personnes se sont connectées à la réunion publique en visioconférence (dont 150 sur la quasi-totalité de la séance), quand les supports papier – registres en communes et courrier postal – totalisent moins de 20% des avis reçus

Si la majorité des demandes réceptionnées ne peut être prise en compte dans la modification du PLUi (soit parce qu'elles dépassent le champ autorisé par le code de l'urbanisme, soit parce qu'elles ne peuvent être accueillies favorablement au regard du cadrage méthodologique du PLUi approuvé), plusieurs sujets ont tout de même émergé grâce à cette concertation :

- ▶ **Sur la thématique « Habitat et formes urbaines »** : des modifications apportées à certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteurs à échelle communale, des adaptations ponctuelles de zonages urbains et de prescriptions graphiques réglementaires ;
- ▶ **Sur la thématique « Patrimoine »** : des ajustements de règles et des ajouts de protections sur certains édifices et ensembles à préserver ;
- ▶ **Sur la thématique « Environnement »** : une évolution de la règle pour permettre aux habitants de se protéger de nuisances et l'inscription de nouveaux arbres dits « remarquables », quelques changements de destination de constructions existantes en zone naturelle ;
- ▶ **Sur la thématique « Voirie / mobilité »** : la modification de certains emplacements réservés (ER) ;
- ▶ **Sur la thématique « Erreurs matérielles »** : la correction d'informations sur certaines fiches patrimoniales et OAP de secteurs à échelle communale ;
- ▶ **Sur la thématique « Clarification de règles »** : la suppression des périmètres d'attente caducs.

Calendrier de la modification avec enquête publique

OCTOBRE 2021
Ouverture de la concertation



5 AVRIL 2022
Réunion publique d'information

1^{er} JUIN 2022
Clôture de la concertation



22 SEPTEMBRE 2022
Bilan de la concertation par délibération du Conseil communautaire puis finalisation de l'évaluation environnementale



1^{er} SEMESTRE 2023
Avis de l'autorité environnementale, des communes, des personnes publiques associées et organisation de l'enquête publique



2nd SEMESTRE 2023
Finalisation du dossier pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et approbation de la modification par délibération du Conseil communautaire



DÉBUT 2024
Entrée en vigueur de la modification après accomplissement des mesures de publicité : affichage et annonce légale

C. Le projet de modification n°1 du PLUi

Cette note de présentation fait apparaître l'objet de la modification, la justification de celle-ci et son contenu (*tome 1*). Un rapport environnemental et son résumé non technique (*se reporter au tome 2 « Évaluation environnementale »*) complètent le dossier de la modification. Le tome 3 « Pièces du PLUi modifiées » présente l'ensemble des pièces du PLUi opposables modifiées dans leur version intégrale.

Après la phase des avis des personnes publiques associées et des communes, puis celle de l'enquête publique, le projet de modification sera éventuellement complété pour tenir compte des avis joints au dossier soumis à l'enquête publique et des résultats de cette enquête, en vue de son approbation.

1. La méthodologie retenue pour apprécier les demandes d'évolution

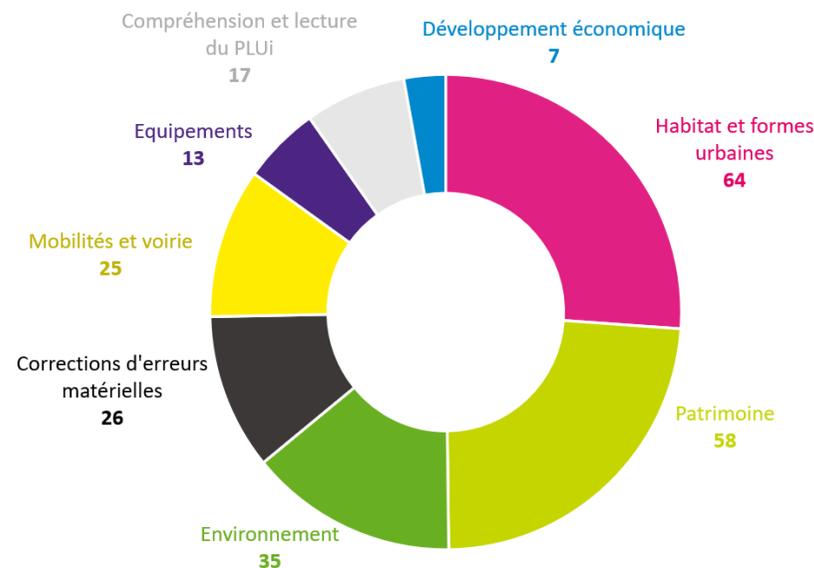
L'ensemble des demandes d'évolution, qu'elles soient issues de la phase de collaboration préalable avec les communes ou de concertation avec le public, a fait l'objet d'une méthodologie commune.

Chaque demande d'évolution est examinée au regard du cadrage méthodologique du PLUi. Ce cadrage est exprimé dans le rapport de présentation du PLUi approuvé qui justifie le parti d'aménagement retenu et les orientations et dispositions opposables. Ces orientations et dispositions viennent traduire et mettre en œuvre les orientations stratégiques du PADD du PLUi approuvé. Les évolutions envisagées ont toutes été examinées au regard de leur compatibilité avec l'ensemble des documents de planification ou de programmation de rang supérieur.

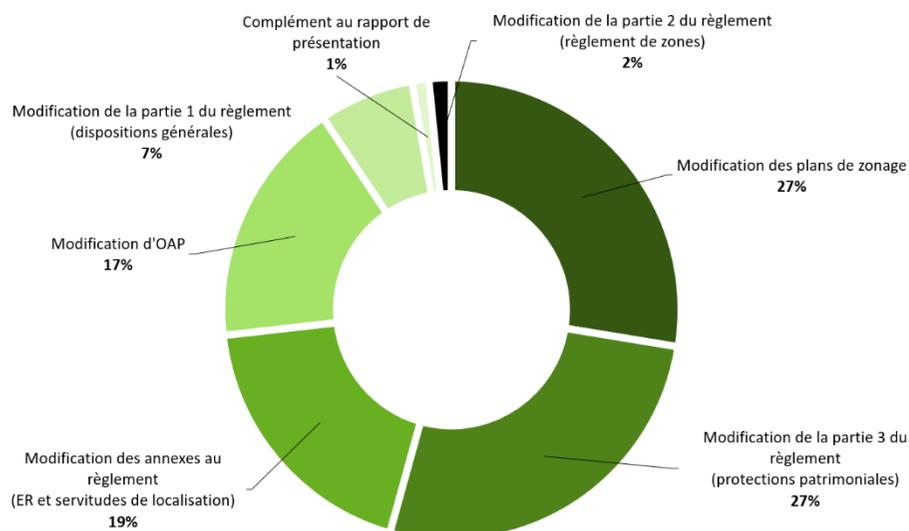
À partir de cette analyse, le contenu de la modification s'est trouvé cadré et respecte les principes suivants :

- ▶ le maintien des grands équilibres dans la délimitation des catégories de zonages ;
- ▶ la nécessité d'intégrer l'évolution de certains projets ;
- ▶ le renforcement des protections paysagères et patrimoniales ;
- ▶ le recalage à la marge sans refonte majeure du document.

2. Synthèse des évolutions intégrées dans la modification



Les évolutions classées par thématiques



Les évolutions classées par pièces du PLUi modifiées

3. Les pièces du PLUi concernées par la modification

Dans le cadre de la première modification, l'ensemble des pièces du dossier du PLUi n'est pas modifié. Le dossier de modification présente uniquement les pièces du PLUi concernées par la modification générale n°1, à savoir le règlement écrit et graphique ainsi que les OAP (tome 3).

Une fois approuvée, cette note de présentation et son évaluation environnementale (tomes 1 et 2 du présent dossier approuvé) deviendront un additif au rapport de présentation. Cet additif, en plus de rendre compte des évolutions liées à la procédure de modification générale, vaudra actualisation du rapport de présentation du PLUi approuvé le 16 janvier 2020.

L'ensemble des éléments modifiés (objet du tome 3) sera réintégré au dossier de PLUi opposable et téléversé au Géoportail de l'urbanisme.

Par conséquent, sont uniquement concernées par la modification les pièces suivantes :

- ▶ III – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et résilience face à ses effets oblige désormais à définir pour chaque OAP concernant des zones à urbaniser (zone 1AU au PLUi approuvé) un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (article L.151-6-1 du code de l'urbanisme). Dans ce contexte, lorsqu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite sur une zone 1AU du PLUi est modifiée par cette procédure, l'échéance prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation du projet objet de l'OAP est indiquée dans l'OAP modifiée. Cette mention tient compte de trois types d'échéanciers prévisionnels préalablement définis :

- une urbanisation à court et moyen terme, à savoir dans les cinq premières années environ à compter de l'approbation du PLUi ;
- une urbanisation à long terme, à savoir au-delà des cinq premières années après l'approbation du PLUi ;
- une urbanisation tout au long de la durée de vie du PLUi.

- ▶ IV – Règlement.

Nota bene : la référence aux parcelles cadastrales dans le dossier du PLUi approuvé comme dans les fiches du dossier de modification générale n°1 est illustrative et vise à aider à la localisation des terrains concernés par les sujets d'évolution dans la présente note. Leur mention n'emporte pas d'effet d'opposabilité en cas d'erreur ou de modification de numérotation.

En cas d'évolution cadastrale, seule l'identification graphique des terrains sur les plans de zonage ou périmètres des OAP est opposable.

4. La cohérence du projet au regard des objectifs supra-communautaires

Le PLUi se doit d'être cohérent au regard des objectifs supra-communautaires fixés par différents documents qui lui sont supérieurs. En complément de la partie jointe au présent dossier portant sur la présentation détaillée du rapport environnemental (se reporter au tome 2 « *Évaluation environnementale* », « 2. *Rapport environnemental* »), il est utile de rappeler les éléments suivants.

Dans le cadre de sa modification générale, la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise a particulièrement veillé à la cohérence du PLUi avec les objectifs :

- ▶ **du plan des déplacements urbains d'Île-de-France (PDUiF)** : à titre d'exemple, l'ajout de tracé de voie ou chemin s'inscrit dans la lignée des défis 3 et 4 « Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo » : l'identification de ces chemins aux plans de zonage renforce l'accessibilité à ces chemins et favorise l'usage des modes de circulation doux ;
- ▶ **du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi)** : la modification veille à ce que les objectifs de la loi SRU et les orientations fixées par le PLHi en matière de densité soient respectés, y compris lors des évolutions apportées en matière de programmation de logements et de logements sociaux dans les OAP ;
- ▶ **du schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF)** : lors des évolutions de la programmation des

OAP, il a été veillé à ce que les objectifs de densité, selon la typologie de la commune (urbaine, péri-urbaine, rurale), soient cohérents.

Comme rappelé dans le tome 2, la révision du SDRIF-E a été lancée par la Région Île-de-France et repose sur plusieurs piliers : le renforcement de l'attractivité de la Région, la relève des enjeux environnementaux contemporains, la résilience de l'Île-de-France et la protection des franciliens ainsi que la prise en compte des nouvelles données législatives et les différents schémas sectoriels intervenus depuis l'approbation du SDRIF en 2013. Dans la lignée de la loi relative à la lutte contre le dérèglement climatique et à la résilience du 22 août 2021, les objectifs annoncés pour le nouveau SDRIF-E – zéro artificialisation nette (ZAN), zéro émission nette (ZEN) et zéro ressources nettes (économie circulaire) – ont été pris en compte dans le cadre de la modification générale du PLUi. En effet, les nouvelles identifications de nombreux cœurs d'îlots et arbres remarquables participent à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre (dans la lignée de l'objectif ZEN). De plus, la permission des changements de destination dans certaines zones agricoles et naturelles participe à la (re)valorisation du bâti (dans la lignée de l'objectif zéro ressources nettes) et ainsi à la limitation de l'artificialisation des sols (dans la lignée de l'objectif ZAN).

La présente modification n'a pas pour objet d'anticiper la territorialisation des objectifs de réduction de moitié de la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles fixés par la « loi Climat », objet de la révision du SDRIF-E en cours.

En revanche, le parti pris a été de ne pas ouvrir de zone à urbaniser (dites 2AU) à l'urbanisation dans le

cadre de cette première modification générale. Les objectifs du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 en matière de réduction de la consommation foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers restent en vigueur ;

- ▶ **du parc naturel régional (PNR) du Vexin français** qui occupe près de 25% du territoire couvert par le PLUi (12 000 hectares) et concerne 19 communes :
 - 14 communes couvertes en totalité : Brueil-en-Vexin, Drocourt, Évecquemont, Follainville-Dennemont, Fontenay-Saint-Père, Gaillon-sur-Montcient, Guernes, Jambville, Lainville-en-Vexin, Montalet-le-Bois, Oinville-sur-Montcient, Sailly, Saint-Martin-la-Garenne et Tessancourt-sur-Aubette ;
 - 5 communes couvertes partiellement : Guitrancourt, Gargenville, Juziers, Mézy-sur-Seine et Vaux-sur-Seine.

La charte du PNR du Vexin Français (2007-2019) est en cours de révision. Il s'agit d'une procédure de plusieurs années impliquant différentes étapes de concertation et de validation que la Communauté urbaine suit avec attention.

La modification du PLUi de GPS&O, à travers le renforcement de la trame verte urbaine (TVU) et l'identification de tracés de voies ou chemins sur plusieurs communes du Vexin s'inscrit dans l'objectif 5 du projet de la Charte « Valoriser la biodiversité et les ressources ».

De même, le projet de modification générale du PLUi respecte :

- ▶ **le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)** : la modification n°1 du PLUi continue d'assurer la préservation de la trame verte et bleue locale et, notamment, des espaces présentant un fort intérêt écologique. Cette modification vient également renforcer la trame verte urbaine *via* la protection de nouveaux arbres, cœurs d'îlots et lisières de jardins, boisements urbains, espaces collectifs végétalisés et continuités paysagères. De plus, certaines modifications apportées au zonage et à certaines OAP contribuent à renforcer la préservation des espaces de pleine terre, ce qui engendre des incidences positives sur la biodiversité urbaine et renforce les espaces relais présents au sein du tissu urbain.
- ▶ **le plan d'exposition au bruit des aéroports** ;
- ▶ **le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre** : le PLUi, par la protection des espaces formant la trame verte et bleue, continue de chercher à améliorer la ressource en eau ;
- ▶ **le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie** : le PLUi continue de veiller à limiter l'imperméabilisation des sols qui a pour conséquence d'augmenter le ruissellement entraînant des risques accrus d'inondations lors d'épisodes pluvieux intenses.

LES COMPLÉMENTS APPORTÉS PAR LA COMMUNAUTÉ URBAINE SUR LA COMPATIBILITÉ ENTRE LE PROJET DE MODIFICATION DU PLUi ET LES OBJECTIFS DES DOCUMENTS CADRES

Cette partie vient compléter les justifications déjà apportées quant aux évolutions territoriales. Elle fait suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) – l'État et la MRAe en particulier. L'objectif de cette nouvelle partie est d'explicitier les choix retenus dans le cadre de cette modification générale et de justifier de l'évolution des densités et des programmations des OAP au regard des objectifs des documents supra-communaux – le SDRIF-E et le PLHi notamment.

En préambule, il est important de rappeler que le PLUi est un document intercommunal dont les effets s'apprécient à l'échelle intercommunale. Toutefois, en ce qui concerne la production de logements sociaux et pour certains objectifs du SDRIF, en particulier l'augmentation des densités, ceux-ci ont pu être déclinés à l'échelle communale.

Afin de clarifier la compatibilité de la modification générale du document d'urbanisme intercommunal, il est proposé ci-après une analyse des évolutions de la programmation de logements pour certaines communes, suite notamment aux avis de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines (DDT) et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).

Lexique :

Superficie nette urbanisable : superficie de l'OAP sur laquelle le programme de logements est prévu. Les espaces relatifs notamment à la voirie ou encore à la qualité paysagère et environnementale sont décomptés de cette surface.

Programmation nette : programmation de logements à réaliser résultant de l'application de la densité rapportée à la superficie nette urbanisable.

Densité des espaces d'habitat : le SDRIF 2013 calcule cette densité selon la formule suivante. Nombre de logements en 2013 / superficie des espaces d'habitat en 2013. Les données relatives au nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat sont fournies par le site du référentiel territorial du SDRIF.

A. La commune de Juziers

Référence	Superficie nette urbanisable	Densité au PLUi approuvé	Programmation nette au PLUi approuvé	Densité au PLUi modifié	Programmation nette au PLUi modifié	Solde	Remarques
N°2-JUZ Les Sotteries	0,2 ha	15 logements/ha minimum	3 logements minimum	15 logements/ha en moyenne	3 logements en moyenne	=	
N°3-JUZ Les Plis	0,18 ha	25 à 35 logements/ha ;	4 à 6 logements	39 logements/ha	7 logements environ	+2	
N°4-JUZ Les Chaudières	0,1 ha	50 à 65 logements/ha	5 à 7 logements	80 logements à l'hectare environ	8 logements environ	+2	
N°5-JUZ Les Marais-Bocannes	0,1 ha	40 à 50 logements/ha	4 à 5 logements	40 à 50 logements/ha	4 à 5	=	Le passage d'un gabarit R+2+C à R+1+C ne fait pas évoluer la programmation de logements. La diminution des hauteurs n'a pas pour objet de diminuer le potentiel constructible du secteur mais de permettre une meilleure insertion dans son environnement. En effet, l'OAP "Les Chaudières" est enclavée dans la zone UDa dont la hauteur de façade est limitée à 6 mètres. Des constructions avec une hauteur totale importante de 12 mètres dans un tissu urbain avec des hauteurs plus modérées pourraient créer une rupture dans l'épannelage urbain.
N°7-JUZ Les Louvetières	1	40 à 45 logements/ha	40 à 45 logements	35 logements en moyenne	35 logements	-10	La diminution des hauteurs n'a pas pour objet de diminuer le potentiel constructible du secteur mais de permettre une meilleure insertion dans son environnement. En effet, l'OAP "Les Louvetières" est enclavée entre les zones UAd et UDa dont les hauteurs de façade sont limitées à 7 et 6 mètres. Des constructions avec une hauteur totale importante de 12 mètres dans un tissu urbain avec des hauteurs plus modérées pourraient créer une rupture dans l'épannelage urbain.
N°8-JUZ La Scierie	1,3	20 logements/ha	26 logements	25 logements à l'hectare	33 logements	+7	
TOTAL	2,88	30,2 logements/ha	90 logements	31,59 logements/ha	91 logements	+1	

Le SDRIF prévoit une augmentation minimale de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat dans les quartiers à densifier à proximité d'une gare.

En compatibilité avec ce principe, la partie 3.1 du rapport de présentation relative à la justification du projet et sa traduction réglementaire, la densité des espaces habitat/secteur gare de Juziers a été évaluée à 17,3 logements/ha en 2019. Pour une augmentation de 15%, la commune de Juziers devra atteindre 19,9 logements/ha en 2030. Au regard de la superficie de la commune de Juziers, le nombre de logements à atteindre en 2030 pour répondre à l'objectif SDRIF est de 3658 logements.

En 2019, la commune de Juziers comptait 3185 logements. En 2021, la commune de Juziers comptait 3382 logements (+ 197 constructions neuves). Pour atteindre l'objectif de 3658 logements en 2030, 276 logements sont nécessaires.

L'ensemble des OAP de la commune de Juziers réaliseront 63% de cet objectif avec 174 logements.

Pour les 37% restants (102 logements), la commune de Juziers devrait réaliser en moyenne 11 logements par an dans le diffus. Aujourd'hui, en moyenne, 7 logements sont construits dans le diffus à Juziers chaque année (soit 63 logements). En parallèle, une opération non fléchée au PLHi d'une quarantaine de logements (42) avenue de Paris, dont la livraison est prévue en 2025, permettra d'atteindre les objectifs du SDRIF.

B. La commune des Alluets-le-Roi

Référence	Superficie nette urbanisable	Densité au PLUi approuvé	Programmation nette au PLUi approuvé	Densité au PLUi modifié	Programmation nette au PLUi modifié	Solde	Remarques
N°1-LAR Route d'Ecquevilly	0,2 ha	55 logements/ha minimum	10 à 12 logements minimum	40 logements/ha minimum	8 logements minimum	-3	Légère baisse de la densité sur le secteur pour s'inscrire dans le tissu urbain environnant.
N°2-LAR Route royale - rue de la ferme	0,33 ha	33 logements/ha minimum	10 logements minimum	15 logements/ha en moyenne	5 logements moyenne	-5	Légère baisse de la densité sur le secteur pour s'inscrire dans le tissu urbain environnant.
N°3-LAR Rue de la procession - chemin de la vieille rue	0,64 ha	35 logements/ha environ	23 logements environ	18 logements/ha en moyenne	12 logements moyenne	-11	Légère baisse de la densité sur le secteur pour s'inscrire dans le tissu urbain environnant.

N°4-LAR Cœur de village	0,58 ha	0	0	0	0	=	Objectif de l'OAP : préserver l'identité de la Mairie et renforcer centralité. Il n'y avait pas de logements, sa suppression est sans incidence
N°5-LAR Rue du parc	0,14 ha	28,6 logements/ha	4 logements minimum	0	0	-4	La suppression entraîne une légère baisse de la densité sur le secteur pour répondre au tissu urbain environnant.
N°6-LAR Rue de la procession - rue au loup	0,12 ha	58,3 logements/ha	7 logements minimum	0	0	-7	La suppression entraîne une légère baisse de la densité sur le secteur pour répondre au tissu urbain environnant.
Total	2,01 ha	27,36 logements/ha	55	21,37 logt/ha	25	-30	La diminution de la programmation de logements est en adéquation avec le caractère rural de la commune des Alluets-le-Roi. Elle répond aux objectifs de densité fixés par le PLUi pour les communes rurales (18 logements à l'hectare).

Le SDRIF prévoit une augmentation minimale de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat.

En compatibilité avec ce principe et au regard des données fournies par le site du référentiel territorial du SDRIF, la densité des espaces habitat des Alluets-le-Roi a été évaluée à 4,95 logements/ha en 2012. Pour une augmentation de 10%, la commune des Alluets-le-Roi devra atteindre 5,4 logements/ha en 2030. Au regard de la superficie de la commune des Alluets-le-Roi (97,10 hectares), celle-ci devra atteindre 529 logements en 2030.

En 2013, la commune des Alluets-le-Roi comptait 480 logements, 49 logements étaient donc nécessaires pour atteindre l'objectif. **L'ensemble des OAP de la commune des Alluets-le-Roi réaliseront 52% de cet objectif avec 25 logements.**

En 2021, la commune des Alluets-le-Roi comptait déjà 604 logements (+ 124 constructions neuves). L'objectif de densification de la commune des Alluets-le-Roi est d'ores et déjà atteint.

C. Les évolutions de zonage qui n'entraînent pas de diminution significative de la densité (Conflans-Sainte-Honorine, Mézières-sur-Seine et Mézy-sur-Seine)

a. Les changements de zonage de UDa vers UDa4 à Mézières-sur-Seine

Dans son avis, l'État s'interroge sur les conséquences du changement de zonage de UDa vers UDa4.

Les changements de zonage de UDa vers UDa4 sur la commune de Mézières-sur-Seine n'engendrent pas de baisse de la densité.

En effet, le secteur UDa4 prévoit la possibilité de construire dans la bande de constructibilité secondaire (BCS), tandis que la zone UDa ne permet une constructibilité que dans la bande principale (BCP).

Ainsi, en principe le secteur UDa4 permet une densité plus élevée que la zone UDa. Afin d'éviter une trop grande artificialisation des sols et ainsi de lutter contre les îlots de chaleur urbains, des « garde-fous » ont toutefois été mis en place dans le secteur UDa4 : l'emprise au sol est réduite, le coefficient de pleine terre est augmenté, le retrait des constructions en limite séparative et la distance entre les constructions sur une même propriété sont augmentés. Le secteur UDa4 est plus contraignant à certains égards mais il permet de construire à l'avant (BCP) et à l'arrière (BCS) du terrain.

Le tableau ci-contre résume ces différences.

	UDa	UDa4
Construction à destination d'habitation dans la BCP	Oui	Oui
Construction à destination d'habitation dans la BCS	Non	Oui
Emprise au sol	50%	30%
Coefficient de pleine terre	40%	60%
Retrait des constructions en limite séparative	3 mètres	6 mètres
Distance entre les constructions sur une même propriété	6 mètres	12 mètres

b. Les changements de zonage de UBa et UAb vers UDa4 à Conflans-Sainte-Honorine

La MRAe s'interroge sur les conséquences du changement de zonage de UBa et UAb vers UDa4 à Conflans-Sainte-Honorine.

Si de tels changements peuvent potentiellement entraîner des conséquences sur la densification de la commune, il s'agit également de mettre en perspectives les enjeux de densification avec ceux de préservation de la nature en ville et de lutte contre les îlots de chaleur.

	UAb	UBa	UDa4
Emprise au sol	60%	50%	30%
Coefficient de pleine terre	20%	30%	60%

La commune de Conflans-Sainte-Honorine étant située à proximité de plusieurs gares, celle-ci a pour objectif une augmentation de la densité des espaces d'habitat de 15% entre 2013 et 2030.

En compatibilité avec ce principe et au regard des données fournies par le site du référentiel territorial du SDRIF, la densité des espaces habitat de Conflans-Sainte-Honorine a été évaluée à 20,7 logements/ha en 2012. Pour une augmentation de 15%, la commune de Conflans-Sainte-Honorine devra atteindre 23,8 logements/ha en 2030. Au regard de la superficie de la commune (708,80 hectares), celle-ci devra atteindre 16 890 logements en 2030.

En 2013 et 2021, la commune de Conflans-Sainte-Honorine a construit 1264 logements dans le diffus, soit 158 logements par an.

En 2021, la commune compte ainsi 14 687 logements. A raison d'une densification de 158 logements par an, la commune de Conflans-Sainte-Honorine devrait atteindre son objectif de densification de 15% dès 2026.

Les baisses de densification ponctuelles qui ont pu être identifiées sur la commune de Conflans-Sainte-Honorine ne remettent ainsi pas en cause les objectifs du SDRIF et répondent à un double objectif : une meilleure prise en compte du tissu et de la vocation de la zone, d'une part, et la préservation de la nature en ville afin, notamment, de lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains.

c. Les réductions de hauteurs et l'ajout de cœurs d'îlots et autres protections paysagères à Mézy-sur-Seine

La réduction des hauteurs sur les secteurs UDa3 de Mézy-sur-Seine relève de la correction d'une erreur matérielle. Comme expliqué dans la note de présentation, les étiquettes de hauteurs indiquent une hauteur de façade et non une hauteur totale. La commune de Mézy-sur-Seine a ainsi demandé la correction de cette erreur matérielle et de rétablir une hauteur totale de 10 mètres, soit une hauteur de façade de 6,50 mètres.

Le secteur UDa3 correspond à un secteur d'habitat individuel de type pavillonnaire où les hauteurs sont en général plus basses. Autrement dit, le secteur UDa3 correspond à un tissu de type pavillonnaire avec des constructions de faible hauteur. Une hauteur en façade de 10 mètres, soit une hauteur totale jusqu'à 13,50 mètres, n'était pas ainsi cohérente avec la vocation de la zone. Au regard des règles qualitatives du PLUi en matière d'insertion de la construction dans son environnement, des constructions avec de telles hauteurs auraient de toute façon été difficilement admises.

Il ne s'agit ainsi pas d'une réduction des hauteurs mais de la correction d'une erreur matérielle pour répondre à la vocation de la zone UDa3 et permettre une meilleure insertion paysagère des constructions dans le tissu environnant ; ce que souligne l'évaluation environnementale « *la modification porte des incidences positives puisque les hauteurs sont corrigées pour mieux s'adapter à l'existant et favoriser une meilleure insertion des potentielles futures constructions.* »

De plus, en ce qui concerne l'ajout de protections paysagères, il s'agit en réalité de l'ajout d'un emplacement réservé dédié à la réalisation d'un aménagement paysager et de l'identification d'une protection paysagère. Il s'agit ici de deux servitudes ponctuelles qui n'ont pas pour effet de faire diminuer de manière significative la densité des constructions sur la commune. D'une part, l'emplacement réservé n'excède pas 0,23 hectare et permet la réalisation d'un aménagement paysager dont l'évaluation environnementale indique qu'il renforce « *les continuités écologiques entre la trame verte urbaine et les espaces naturels du territoire, tout en valorisant le cadre paysager du secteur et en développant l'accessibilité de la population à une offre d'espaces de nature en ville* ». D'autre part, le cœur d'îlot identifié sur les terrains ne réduit pas non plus les possibilités de densité puisque celui-ci est identifié dans la bande de constructibilité secondaire des terrains identifiés. En sus des dispositions de la BCS, l'ajout d'un cœur d'îlot permet de réduire l'effet des îlots de chaleur dans les quartiers de type pavillonnaire tout en renforçant le maillage de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi, ces deux servitudes ponctuelles ne sont pas de nature à remettre en cause les possibilités de densification de la commune de Mézy-sur-Seine.

5. La prise en compte des jugements d'annulations partielles

Le PLUi de Grand Paris Seine & Oise a fait l'objet de plusieurs recours en annulation. Aucune annulation totale n'a été prononcée à l'encontre du PLUi approuvé. Seules quelques annulations partielles ont été prononcées.

Le présent dossier de modification générale intègre uniquement les conséquences des annulations partielles devenues définitives et ne portant que sur des prescriptions graphiques ponctuelles (dites « surfaciques ») sans effet sur le zonage approuvé du PLUi, maintenu en vigueur.

L'objet de la modification vise à tenir compte d'une situation s'appliquant de droit depuis la date du jugement et de faire correspondre le document matériel (le plan de zonage publié et consultable par le public) avec la réalité juridique. En effet, lorsqu'une disposition est annulée, cela signifie que cette disposition est réputée ne jamais avoir existé. L'annulation de la disposition produit ses effets dès la date du jugement sans attendre une évolution du PLUi. La modification générale n°1 du PLUi corrige ainsi sur le plan de zonage de chaque commune concernée les seules prescriptions graphiques réputées ne jamais avoir existé, en tenant compte uniquement des parcelles concernées par les jugements.

Ces annulations partielles de prescriptions surfaciques limitées n'ont pas fait l'objet d'une analyse des incidences sur l'environnement. En effet, puisque ces dispositions sont réputées ne jamais avoir existées, elles n'emportent aucune incidence sur l'environnement.

En conformité avec l'article L.153-7 du code de l'urbanisme, seules les annulations partielles définitives, sans remise en cause du zonage et conformes au champ d'application de la procédure de modification, sont intégrées dans cette modification générale du PLUi.

L'exposé des évolutions présente dans une partie dédiée (« C. La prise en compte des jugements d'annulations partielles ») chaque jugement d'annulation partielle intégré dans la présente modification.

D. Les tableaux de superficies de zones et des protections paysagères et patrimoniales

Le projet de modification a pour effet de corriger certaines superficies des zones en cohérence avec les objectifs poursuivis. Le tableau ci-dessous détaille les zones qui ont spécifiquement évolué.

S'agissant des zones naturelles ou agricoles, il est important de préciser que le projet de modification a pour objectif de renforcer leur protection.

Évolution des superficies des zones (arrondies en hectares)			
	Surfaces actuelles	Modification générale n°1 du PLUi	Évolution après la modification n°1 du PLUi
Zone urbaine			
U	11 371	-3	11 368
Zone à urbaniser			
AU	679	-4	675
1AUm	171	-8	163
1AUe	335	+1	336
1AUp	68	/	68
1AUx	1	-1	0
2AUm	75	/	75
2AUe	7	+4	11
2AUp	8	/	8
2AUx	14	/	14

Zone agricole			
A	18 869	/	/
Zone naturelle			
N	19 949	+7	19 956
Total			
	50 868	/	50 868

Le projet de modification, en ce qu'il renforce les protections paysagères, a pour effet de corriger certaines superficies. Le tableau ci-dessous détaille ces évolutions.

Évolution des superficies des protections paysagères			
	Surfaces actuelles	Modification générale n°1 du PLUi	Évolution après la modification n°1 du PLUi
Espaces boisés classés	10778 ha	+ 1 ha	10779 ha
Trame verte urbaine			
Cœurs d'îlots et lisières de jardins	340 ha	+3 ha	343 ha
Boisements urbains	67 ha	+0,5 ha	67,5 ha
Espaces collectifs végétalisés	89 ha	+1 ha	90 ha
Continuités paysagères	118 km	+0,3 km	118,3 km
Arbres remarquables	> 5500	+68	> 5568

Le projet de modification renforce également les protections patrimoniales. Le tableau ci-dessous détaille ces évolutions.

Évolution des protections patrimoniales			
	Créations	Modifications de fiches	Suppression
Édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR)	29	9	0
Ensemble bâti (EB)	10	6	0
Ensemble cohérent patrimonial (ECP)	3	1	0
Ensemble cohérent urbain (ECU)	3	17	0
Total			
	45	33	0

II. EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS

Cet exposé des évolutions est présenté sous forme de fiches réalisées pour chacune des évolutions. Ces fiches seront organisées sous la forme suivante :

- ▶ Intitulé de la modification reprenant l'objet de l'évolution ;
- ▶ Typologie de la modification : transversale ou territoriale (communale) ;
- ▶ Communes concernées : le détail de la ou des commune(s) concernée(s) par la modification ;
- ▶ Documents modifiés : précision des pièces du PLUi concernées par la modification. Pour le rapport de présentation, le numéro de page fait référence au dossier de PLUi en vigueur ;
- ▶ Pictogramme qui indique la thématique ou le caractère traité par l'évolution abordée par la fiche. L'ensemble des thématiques et leurs pictogrammes associés est récapitulé ci-contre ;
- ▶ Contenu de la modification : explication et justification de l'évolution mise en œuvre dans la cadre de la présente modification ;
- ▶ Synthèse des incidences sur l'environnement : définition des incidences environnementales prévisibles (positives, négatives ou neutres) liées à l'évolution du PLUi. Ces appréciations sont une reprise stricte des « évaluations et mesures » analysées lors de l'évaluation environnementale de cette procédure. Pour une analyse détaillée des incidences, il convient de se reporter à l'annexe de l'évaluation environnementale (tome 2 « Évaluation environnementale », Annexe « Tableau d'analyse des incidences sur l'environnement ») ;

- ▶ Effets de la modification sur les pièces du PLUi : la manière dont est retranscrite l'évolution dans la ou les différente(s) pièce(s) du PLUi (« AVANT » / « APRÈS »).

THÉMATIQUES ET PICTOGRAMMES ASSOCIÉS

	Corrections d'erreurs matérielles
	Réécriture facilitant la compréhension du PLUi
	Développement économique
	Équipement
	Habitat et formes urbaines
	Prise en compte des jugements d'annulations partielles
	Mobilités et voirie
	Patrimoine
	Environnement

Les fiches seront présentées en trois parties distinctes :

► **Une première partie sur les évolutions transversales** apportées au PLUi et qui concernent l'ensemble des communes du territoire.

Les modifications proposées ne remettent pas en cause l'application de la règle mais visent à clarifier son application. Les sujets portent principalement sur :

- la correction d'erreurs matérielles ;
- des ajustements du contenu des OAP s'appliquant de manière transversale ;
- des précisions apportées au rapport de présentation en lien avec la partie 1 du règlement pour une bonne compréhension du règlement ;
- les règlements, écrit (parties 1, 2 et 3) et graphique (partie 5, plan de zonage de synthèse et plans de zonage communaux), qui s'appliquent pour l'ensemble des communes ;

► **Une deuxième partie sur les évolutions territoriales** qui ne concernent qu'une commune.

Il s'agit en général soit :

- d'évolutions des OAP de secteurs à échelle communale ou à enjeux métropolitains ;
- de modifications du règlement graphique en lien avec les parties 3 ou 4 du règlement écrit (démarche patrimoniale et liste des emplacements réservés ou servitudes de localisation) ;
- de modifications de zonage ;

► **Une troisième partie sur la prise en compte des jugements d'annulations partielles** prononcés par le tribunal administratif de Versailles dans ses décisions du 28 juillet 2021.

Enfin, une annexe sur l'identification des arbres remarquables recense et présente (adresse, nombre, essence...) l'ensemble des arbres remarquables nouvellement identifiés dans cette procédure. Cette annexe n'a pas de valeur réglementaire, elle a pour objet de compléter la note de présentation du dossier de modification du PLUi et, notamment, les parties territoriales.